

현행 양도소득세 과세제도 해설(VIII)

- 1세대 1주택의 비과세제도를 중심으로 -

전 재 원

국세청 납세자보호과 행정사무관

I. 머리말

토지·건물 등의 자산을 양도함으로써 양도차익이 발생하는 경우에는 원칙적으로 양도소득세가 과세된다.

그러나 정부에서는 1세대 1주택, 농지의 교환 등 국민주거생활의 안정과 자경농민의 보호 등의 사회정책적인 이유로 일정한 요건에 해당하는 경우에는 양도소득세가 과세되지 않는 비과세 제도를 운영하고 있다.

비과세는 국가에서 과세권을 당초부터 포기한 것이므로 납세자의 신고, 신청의 절차나 세무서장의 행정처분을 거치지 않고 당연히 양도소득세가 과세되지 않는 것을 말한다.

이번호에서는 1세대 1주택의 비과세 적용을 받을 수 있는 규정과 예외를 인정받는 특수한 사례를 중심으로 설명하고자 한다.

II. 양도소득세 감면제도와 비과세제도의 차이점

위에서 설명한 바와 같이 비과세는 사회정책적인 이유로 일정한 요건에 해당하는 경우 국가가 당해 과세대상자산의 과세권을 당초부터 포기한 것인데 반해, 조세감면제도는 조세특례제한법 등에서 국가의 정책목적을 달성하기 위해 납세자가 부담하여야 할 세금에서 일정율을 경감해주는 제도를 말한다.

감면제도는 조세부담을 하지 않는다는 면에서는 비과세와 유사하지만 비과세는 신청이 없어도 당연히 과세되지 않는 반면, 감면은 통상 납세자의 신고나 신청이 있어야 한다는 점에서 다르다.

III. 1세대 1주택 양도시 비과세 요건

양도일 현재 국내에 소재한 주택을 3년 이상 보유(다만, 서울특별시, 과천시, 5대 신도시지역(분당, 평촌, 산본, 중동, 일산 등)에 소재하는 주택의 경우에는 보유기간이 3년 이상이고, 그 보유기간 중 거주기간이 2년 이상인 것)한 고가주택 및 미등기 양도 자산이 아닌 1세대 1주택(그 부수토지로서 도시지역 내의 경우에는 건물정착면적의 5배, 도시지역 밖의 경우에는 10배 이내의 토지를 포함)의 양도에 대하여는 양도소득세가 비과세된다.

1. 양도소득세가 비과세되는 1세대 1주택의 범위

비과세요건을 갖춘 1세대 1주택(고가주택 제외)과 그 부수토지로서 건물정착면적에 도시지역 안의 토지는 5배(도시지역 밖은 10배)를 곱하여 산정한 면적이내의 토지에 대한 양도소득은 비과세된다.

2. 비과세요건의 판정은 양도일 기준

1세대 1주택 비과세요건의 판정은 원칙적으로 양도일 현재를 기준으로 한다.

다만, 매매계약 후 양도일 이전에 매매특약에 의하여 1세대 1주택에 해당되는 주택을 멸실한 경우에는 매매계약일 현재를 기준으로 한다.

양도당시 주택이 멸실되어 나대지 상태로 양도하였으나, 양도계약일 현재 주택이 현존하는 경우에는 당해 계약일을 기준으로 1세대 1주택 비과세 규정을 적용(국심 2003광2313, 2003.11.5)한다.

3. 1세대의 요건

가. 1세대의 개념

‘1세대’란 거주자 및 그 배우자가 그들과 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 가족과 함께 구성하는 1세대를 말한다. 이 경우 ‘가족’이라 함은 거주자와 그 배우자의 직계존비속(그 배우자를 포함한다) 및 형제자매를 말하며, 취학·질병의 요양, 근무상 또는 사업상의 형편으로 본래의 주소 또는 거소를 일시 퇴거한 자를 포함한다.

나. 배우자가 없어도 1세대로 보는 경우

다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 배우자가 없는 때에도 1세대로 본다.

- 1) 당해거주자의 연령이 30세 이상이거나 「소득세법」 제4조의 규정에 따른 소득이 「국민기초생활보장법」 제2조제6호의 규정에 따른 최저생계비 수준 이상으로서 소유하고 있는 주택 또는 토지를 관리·유지하면서 독립된 생계를 유지할 수 있는 경우. 다만, 미성년자의 경우를 제외하되, 미성년자의 결혼, 가족의 사망 그 밖에 기획재정부령이 정하는 사유로 1세대의 구성이 불가피한 경우에는 예외로 한다.

〈최저생계비〉

(천원/월)

연 도	1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 가구
2006년도	418	700	940	1,170
2007년도	435	734	972	1,205
2008년도	463	783	1,026	1,265

- 2) 배우자가 사망하거나 이혼한 경우
- 3) 거주자가 당해 주택을 상속받은 경우

다. 부부간에 각각 단독세대를 구성할 경우 세대의 범위

양도소득세가 비과세되는 1세대 1주택의 판정에 있어서 부부가 각각 단독세대를 구성하였을 경우에도 동일한 세대로 본다.

라. 부부가 이혼 후에도 동거하는 경우

1세대 1주택 비과세규정 적용시 거주자 및 그 배우자가 이혼한 경우에는 소득세법시행령 제 154조 제2항 규정에 의해 거주자와 그 배우자는 각각 1세대를 구성하지만 1세대 1주택 비과세 혜택을 받기위하여 법률상 이혼하였으나 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 등 사실상 이혼한 것으로 보기 어려운 경우에는 거주자 및 그 배우자는 동일한 1세대(재정경제부 재산-294, 2004.3.5.)로 본다.

마. 같은 집의 1, 2층에 부모세대와 자녀세대가 함께 거주하는 경우

주민등록상 부모와 동일세대로 등재되어 있다 하더라도, 2층에서는 아들과 그의 가족(처와 자녀 등)과 생활하였고, 1층에서는 부모가 미혼인 자녀의 부양을 받으며 생활한 경우, 부모와 자녀세대는 각각 독립된 세대로서 생계를 달리하였다고 봄이 타당(국심2003서2107, 2003.12.26)하다.

4. 1주택의 판정

가. 공부상 주택이나 사실상 영업용 건물인 경우 비과세 여부

소유하고 있는 공부상 주택인 1세대 1주택을 거주용이 아닌 영업용 건물(점포·사무소 등)로 사용하다가 양도하는 때에는 소득세법시행령 제154조제1항에 규정하는 1세대 1주택으로 보지 아니한다.

나. 주거용인 오피스텔의 주택여부

1세대 1주택 비과세규정 적용시 주택이라 함은 공부상 용도구분에 관계없이 사실상 주거용으로 사용하는 건물을 말하는 것이므로, 오피스텔도 이 기준에 따라 사실판단 해야(재정경제부 재산 46014-40, 2003.2.18.) 한다.

다. 1주택을 공유하는 경우의 주택여부

1주택을 여러 사람이 공동으로 소유하는 경우에도 각각 개개인이 1주택을 소유하는 것으로 본다. 이 경우 상속받은 주택을 공동소유하고 있는 경우에는 소득세법시행령 제155조제3항의 규정에 의한다.

라. 아파트를 종업원 기숙사로 제공시 주택 수 포함여부

축산업을 운영하면서 종업원 및 종업원 가족의 주거용으로 사용되는 아파트를 사업용 고정자산으로 계상되어 감가상각하고 있다 하더라도 당해 아파트는 소유자인 개인이 임의로 처분이 가능한 주택에 해당하므로 1세대 1주택 판정시 주택의 수에 포함(국심2003전2545, 2003.12.24.)된다.

마. 매수자의 등기지연으로 1세대 2주택이 된 경우 비과세 여부

1세대 1주택을 양도하였으나 동 주택을 매수한 자가 소유권이전등기를 하지 아니하여 부득이 공부상 1세대 2주택이 된 경우로서 매매계약서 등에 의하여 1세대 1주택임이 사실상 확인되는 경우에는 비과세 한다.

바. 대지와 건물을 세대원이 각각 소유하고 있는 경우 1세대 1주택 여부

1세대 1주택의 비과세 요건을 갖춘 대지와 건물을 동일한 세대의 구성원이 각각 소유하고 있는 경우에도 이를 1세대 1주택으로 본다.

사. 주택의 부수되는 토지의 범위

지적공부상 지번이 상이한 2필지의 토지위에 주택이 있는 경우에도 한 울타리 안에 있고 1세대가 거주용으로 사용하는 때에는 주택과 이에 부수되는 토지로 본다.

1세대 1주택과 이에 부수되는 토지라 함은 당해 거주자가 생활근거지로서 소유하는 국내 1주택과 이에 부수되는 토지로서 도시계획구역 밖의 토지는 건물이 정착된 면적의 10배(도시계획구역내의 토지는 5배) 이내의 토지를 말한다. 또한, 주택에 부수되는 토지면적은 주택일부의 무허가 정착면적도 포함하여 계산한다.

아. 폐가의 양도시 비과세적용 여부

사람이 살지 않는 폐가주택으로서 주택의 기능을 이미 상실한 것은 주택이 아닌 나대지를 양도한 것(심사양도2003-108, 2003.8.25)으로 보아야 한다.

5. 보유 및 거주요건

가. 서울, 과천, 5대 신도시 지역 소재 주택

서울특별시, 과천시 및 「택지개발촉진법」 제3조의 규정에 의하여 택지개발예정지구로 지정·고시된 분당·일산·평촌·산본·중동 신도시지역에 소재하는 주택의 1세대 1주택의 비과세 요건은 2004.1.1. 이후 양도시 보유기간이 3년 이상이고 그 보유기간 중 2년 이상 거주해야 비과세요건이 충족된다.

나. 위 이외의 기타지역

기타지역 소재 주택은 거주요건에 관계없이 3년 이상 보유하면 비과세 된다.

6. 보유기간 및 거주기간의 계산

가. 계산방법

1세대 1주택 비과세규정 적용시 보유기간의 계산은 당해 자산의 취득일부터 양도일까지로 하고, 거주기간은 주민등록표상의 전입일자부터 전출일 까지의 기간에 의한다.

나. 재건축시 보유·거주기간의 통산

거주기간 또는 보유기간을 계산함에 있어서 거주하거나 보유하는 중에 소실·도괴·노후 등으로 인하여 멸실되어 재건축한 주택의 경우에는 그 멸실된 주택과 재건축한 주택에 대한 기간을 통산한다.

다. 부득이한 사유로 일부세대원이 거주요건을 채우지 못한 경우

거주요건 계산시 세대원의 일부가 근무상 형편 등 부득이한 사유로 일시퇴거하여 당해 주택에 거주하지 못한 경우에도 나머지 세대원이 소득세법시행령 제154조제1항이 정하는 기간을 거주한 경우에는 거주기간에 관한 비과세요건을 갖춘 것(국세종합상담센터 서면 1팀-40, 2004.1.16.)으로 본다.

라. 동일 세대원에게 상속되어 양도한 경우 보유기간계산

1세대가 1주택(모 명의)을 소유하던 중에 모가 사망하여 동일세대원이던 자에게 당해 주택이 상속되어 양도(양도일 현재도 1세대 1주택임)하는 경우, 3년 이상 보유하였는지 여부 판정은 피상속인인 모의 취득일로부터 기산하여 산정(국세종합상담센터 서면 4팀-77, 2004.2.18.)한다.

마. 이혼 위자료로 받은 1주택 양도시 비과세 판정기준

이혼 위자료에 갈음하여 남편으로부터 주택을 양도받은 아내가 그 주택을 다시 제3자에게 양도하는 경우 1세대 1주택 비과세 판정은 이혼 전 남편과는 관계없이 아내만을 기준으로 판단(대법95누4599, 1995.11.24.)한다.

바. 5대 신도시 지역 해당여부

소득세법시행령 제154조제1항 및 조세특례제한법시행령 제99조의3 제1항에서 규정하는 「택지개발촉진법」 제3조의 규정에 의하여 택지개발예정지구로 지정·고시된 중동 신도시지역이란 택지개발예정지구 지정·고시 당시 중동신도시개발사업의 일환으로 추진된 지역을 말하는 것이므로, 중동신도시 개발사업과 별개로 추진된 부천시 상동택지개발사업 지역은 상기 조항에서 규정하는 중동신도시 지역에 포함되지 않는다.(재정경제부 재산 46014-394, 2003.11.21.)

사. 재건축시 일시적 2주택의 적용여부

기존의 주택을 헐고 그 곳에 새 주택을 신축하였다 하더라도 기존의 주택과 별개의 주택을 취득한 것이 아니므로 재건축 주택의 준공은 소득세법시행령 제155조제1항에서 규정하는 다른 주택의 새로운 취득에 해당되지 아니한다.(국세심판원2003서1722, 2003.10.8.)

7. 같은 날 2주택 이상을 양도한 경우 비과세주택

1세대 1주택 비과세규정을 적용함에 있어서 2개 이상의 주택을 같은 날에 양도하는 경우에는 당해 거주자가 선택하는 순서에 따라 주택을 양도한 것으로 본다.

8. 복합주택의 비과세 대상

가. 비과세 범위

1세대 1주택 비과세 규정을 적용함에 있어서 하나의 건물이 주택과 주택외의 부분으로 복합되어 있는 경우와 주택에 부수되는 토지에 주택외의 건물이 있는 경우에는 그 전부를 주택으로 본다. 다만, 주택의 면적이 주택외의 면적보다 적거나 같을 때에는 주택외의 부분은 주택으로 보지 아니한다.

소득세법시행령 제154조제3항 본문의 규정이 적용되는 복합주택은 고가주택의 가액 6억원 초과여부 판정시 주택으로 보는 부분(주택외의 건물부분을 말함)과 그 부수토지에 해당하는 실지거래가액을 주택의 가액에 합산하여 고가주택 기준을 적용한다.

나. 주택과 그 부수토지의 계산

복합주택의 경우 주택의 면적이 주택외의 면적보다 적거나 같을 때에는 주택외의 부분은 주택으로 보지 아니하고 비과세규정을 적용하는 데, 이 경우 주택에 부수되는 토지는 전체 토지면적에 주택부분의 면적이 건물면적에서 차지하는 비율을 곱하여 계산한다.

복합주택의 주택정착면적과 주택에 부수되는 토지면적의 계산은 다음과 같다.

- ① 주택의 정착면적 : 건물전체 정착면적 × (주택부분연면적 ÷ 건물전체연면적)
- ② 주택에 부수되는 토지면적 : 건물에 부수된 전체 토지면적 × (주택부분연면적 ÷ 건물전체연면적)

다. 복합주택의 지하실에 대한 주택면적의 계산

복합주택의 지하실은 실지 사용하는 용도에 따라 판단하는 것이며, 그 사용용도가 명확하지 아니할 경우에는 주택의 면적과 주택 이외의 면적의 비율로 안분하여 계산한다.

9. 다가구주택의 비과세 적용

건축법시행령 별표 1 제1호 다목에 해당하는 다가구주택은 원칙적으로 한가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획된 부분을 각각 하나의 주택으로 본다.

2007.1.1. 이후 양도분부터는 다가구주택의 단독주택으로 간주하는 범위를 확대하여 다가구주택을 하나의 매매단위로 하여 양도하거나 취득하는 경우 취득자나 양도자가 1인인지 여부에 관계없이 이를 단독주택으로 간주하여 1세대1주택 비과세여부를 판정한다.

소득세법시행령 제155조제15항의 규정에 의하여 단독주택으로 보는 다가구 주택의 경우에는 그 전체를 하나의 주택으로 보아 고가주택 기준을 적용한다.

10. 1세대 1주택을 분할하거나 지분으로 양도한 경우

가. 부수토지만을 분할(지분양도 포함)하여 양도

1세대 1주택 비과세 규정을 적용함에 있어서 주택에 부수되는 토지를 분할하여 양도(지분양도 포함)하는 경우에 그 양도하는 부분의 토지는 비과세대상인 1세대 1주택에 부수되는 토지로 보지 아니하여 분할양도된 토지는 과세된다.

다만, 소득세법시행령 제154조제1항 본문요건을 갖춘 주택과 그 부수토지를 함께 지분으로 양도하는 경우에는 1세대 1주택으로 비과세된다.

나. 1주택을 2이상으로 분할하여 양도

1주택을 2이상의 주택으로 분할하여 양도한 경우에는 먼저 주택은 1세대 1주택으로 보지 아니하여 먼저 양도하는 부분은 과세된다. 다만, 소득세법시행령 제154조제1항 본문요건을 갖춘 주택을 지분으로 양도하는 경우에는 1세대 1주택으로 비과세된다.

다. 수용 등으로 분할되는 경우

주택 및 그 부수토지의 일부가 「공익사업을위한토지등의취득및보상에 관한 법률」에 의한 협의 매수·수용 및 그 밖의 법률에 의하여 수용되는 경우의 당해 주택(그 부수토지를 포함한다)과 그 양도일 또는 수용일부터 2년 이내에 양도하는 잔존토지 및 잔존주택(그 부수토지를 포함한다)은 1세대 1주택으로 비과세된다.

라. 1주택을 분할(지분)양도시 비과세 해석사례

비과세요건을 갖춘 1주택의 전부를 양도하는 것은 물론 일부를 양도하는 경우에도 그 양도로서 분할되는 부분이 각각 1주택으로 되지 아니하는 한 비과세 대상이므로 거주자가 비과세요건을 갖춘 1세대 1주택과 이에 부수되는 토지에 대한 지분을 양도한 것이라면 그 1주택을 분할하여 양도한 경우에 해당되지 아니하고, 1주택의 일부를 양도한 것에 불과하여 비과세대상(대법93누3202, 1993.8.24.)이 된다.

11. 비과세대상에서 제외된 고가주택의 범위

고가주택이라 함은 주택 및 이에 부수되는 토지의 양도당시의 실지거래가액의 합계액이 6억 원을 초과하는 것을 말한다.

가. 다가구주택의 고급주택의 판정

소득세법시행규칙 제74조에서 규정하는 다가구주택은 원칙적으로 공동주택으로 보아 고급주택 규정을 적용하는 것이나, 소득세법시행령 제155조제15항의 규정에 의하여 다가구주택을 단독주택으로 취급하여 고급주택여부를 판단(서일 46014-11862, 2003.12.22.)한다.

나. 매매계약 당시는 고급주택이나 대금 청산일엔 고급주택이 아닌 경우

복합주택의 양도계약 체결당시에는 지하실의 1/2, 1층, 2층이 주택으로 사용되어 고급주택에 해당되지만 양도일로 보는 잔금수령일 당시에는 2층 부분이 사무실로 용도변경되어 사용하고 있어 고급주택의 기준에 해당되지 않아도 사실상 고급주택을 양도한 것으로 보아야 한다.(국심 97중152, 1997.4.18.)

다. 6억원 초과하는 입주권의 과세 양도차익

2003.1.1. 이후 양도하는 재건축아파트 입주권으로서 당해 자산이 현행 소득세법시행령 제155조제16항에서 규정하는 요건을 충족하면서 그 실지 양도가액이 6억원을 초과하는 때에는 이를 「소득세법」 제89조제3호에서 규정하는 고가주택으로 보아 그 양도차익을 같은 법 제95조 제3항의 규정에 따라 계산(국심2003서3658, 2004.3.8.)한다.

라. 복합주택의 고가주택 판정

하나의 건물이 주택과 주택 외의 부분으로 복합되어 있는 경우로서 주택의 면적이 주택 외의 면적보다 큰 경우에는 그 전부를 주택으로 보아 1세대 1주택 비과세 규정을 적용하며, 이와 같이 주택 외의 부분이 주택으로 간주되어 1세대 1주택 비과세 규정이 적용되는 때에는 그 주택 외의 부분의 가액을 주택의 가액에 포함시켜 고가주택 규정을 적용한다. 그러나 1세대 1주택 비과세규정이 적용되지 아니하는 복합건물은 주택(그 부수토지 포함)의 양도 당시 실지거래가액 6억원 계산시 주택 외의 부분(그 부수토지 포함)의 가액을 제외하고 판정한다.(재정경제부 재산 46014-270, 2003.7.31.)

IV. 보유 및 거주요건이 미달해도 비과세되는 1세대 1주택

1. 건설임대주택을 분양받아 양도하는 경우

「임대주택법」에 의한 건설임대주택을 취득하여 양도하는 경우로서 당해 건설임대주택의 임차일부터 당해 주택의 양도일까지의 거주기간이 5년 이상인 경우에는 보유기간에 제한 없이 비과세 된다.

2. 공공사업용으로 양도 및 수용되는 경우

주택 및 그 부수토지의 전부 또는 일부가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 협의매수·수용 및 그 밖의 법률에 의하여 수용되는 경우에는 보유기간 및 거주기간의 제한 없이 비과세된다. 이 경우 그 양도일 또는 수용일로부터 2년 이내에 양도하는 그 잔존주택 및 부수토지도 보유기간 및 거주기간에 제한 없이 양도소득세가 비과세 된다.

다만, 2006년 2월 9일 소득세법시행령 제154조 제1항 제2호 가목을 개정하여 공익사업을 위한 사업인정고시일 이후 당해 지역의 주택을 취득하는 경우는 1세대 1주택 비과세요건을 충족하지 못할 것을 알고 투기목적으로 취득한 주택으로 보아 1세대 1주택 비과세 예외규정 적용을 배제한다.(2006.2.9. 이후 양도하는 분부터 적용함)

※ **참고** 소득세법시행령 부칙 제30조 제1항에서 2006.2.9. 전에 사업인정이 고시된 지역의 주택으로서 사업인정 고시일 이후에 취득한 주택(2006.2.9. 전에 취득한 주택을 말함)에 대하여는 2007.12.31.까지 양도하는 경우에 한하여 종전규정을 적용한다.

3. 해외이주 또는 출국으로 양도하는 경우

가. 해외이주로 비거주자가 된 상태에서 국내의 1주택 양도시 국외 출국 후 2년내 양도한 경우에 한해 예외 적용

국내에 1주택만을 소유하던 거주자가 해외이주로 세대전원이 출국함으로써 비거주자가 된 상태에서 국내의 1주택을 양도하는 경우에도 출국일 현재 1주택을 보유하고 있는 경우로서 출국일부터 2년내 양도한 경우에 한해 상기의 1세대 1주택 비과세 예외규정을 적용한다.

※ **참고** 소득세법시행령 부칙 제30조제2항에서 2006.2.9. 전에 국외이주, 취학 또는 근무상 형편으로 출국한 경우 2007.12.31.까지 양도시 종전규정을 적용한다.

나. 1년 이상 계속하여 국외거주를 필요로 하는 취학 또는 사유로 비거주자가 된 상태에서 국내의 1주택 양도시 국외 출국 후 2년내 양도한 경우에 한해 예외 적용

1년 이상 계속하여 국외거주를 필요로 하는 취학 또는 근무상의 형편으로 세대전원이 출국하는 경우에도 출국일 현재 1주택을 보유하고 있는 경우로서 출국일부터 2년내 양도한 경우에 한해 상기의 1세대 1주택 비과세 예외규정을 적용한다.

4. 부득이한 사유가 있어 양도하는 경우(1년 이상 거주해야 함)

가. 1년 이상 거주한 주택을 초·중등교육법에 의한 학교(유치원·초등학교 및 중학교는 제외 함) 및 고등교육법에 의한 학교에의 취학 등으로 세대 전원이 다른 시(특별시와 광역시를 포함하되, 광역시의 읍·면지역과 「지방자치법」 제7조제2항의 규정에 의하여 설치된 도농 복합형태의 시의 읍·면지역을 제외한다. 이하 같이)·군으로 주거를 이전하게 되어 부득이하게 양도하는 경우에는 보유기간 및 거주기간이 미달하더라도 비과세된다.

※ (참고)

- ① 초·중등교육법상 학교 : 유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교, 특수학교 등
- ② 고등교육법상 학교 : 대학, 산업대학, 교육대학, 전문대학, 방송·통신대학, 기술대학 등

나. 1년 이상 거주한 주택을 직장의 변경이나 전근 등 근무상의 형편으로 세대 전원이 다른 시·군으로 주거를 이전하게 되어 부득이하게 양도하는 경우에는 보유기간 및 거주기간이 미달하더라도 비과세된다.

다. 1년 이상의 장기 질병의 치료나 요양을 목적으로 세대 전원이 다른 시·군으로 주거를 이전하게 되어 1년 이상 거주한 주택을 부득이하게 양도하는 경우에는 보유기간 및 거주기간이 미달하더라도 비과세된다.

5. 보유기간 및 거주기간 특례에 관한 해석사례

가. 해외이주가 확정된 상태에서 출국 하루전에 취득한 것은 해외이주자에 대한 1세대 1주택 비과세 특례를 인정하는 취지에 부합하지 아니하므로 1세대 1주택 비과세 특례 규정의 적용이 배제(국심2003서3235, 2004.3.8.)된다.

나. 「도시및주거환경정비법」에 의한 주택재건축사업의 경우 사업시행인가일이나 그 전에 기존주택이 철거되는 때에는 기존주택의 철거일 현재 3년 이상 보유(서울, 과천, 5대 신도시는 보유기간 중 2년 이상 거주)한 주택을 소유하는 자에 대하여 양도일 현재 다른 주택이 없는 경우 이를 소득세법시행령 제154조 제1항의 규정에 의한 1세대 1주택으로 보아 비과세된다.(재정경제부 재산-200, 2004.2.13.)

다. 소득세법기본통칙 89-10(전출 등 부득이한 사유가 있는 경우 보유요건 배제)에서는 1년 이상 거주기간의 계산을 취득한 날부터 그 부득이한 사유가 발생한 날까지의 거주기간을 통산한다고 규정되어 있는 바, 이 경우 “그 사유가 발생한 날”의 의미를 직장 변경일까지의 기간으로 보기 보다는 부득이한 사유로 주거를 이전하는 날까지의 거주기간으로 해석하는 것이 비과세 특례조항의 입법취지에 비추어 보다 더 합리성이 있으므로 주택을 취득한 후 직장 변경과 같은 부득이한 사유가 발생하여 취득시점부터 양도시점까지 1년 이상 거주한 주택을 양도하고 세대전원이 다른 시로 주거를 이전하였다면, 비과세대상에 해당된다.(국심2003중3448, 2004.2.10.)

라. 주택이 아닌 입주권의 1세대 1주택 비과세 특례

입주권은 ‘부동산을 취득할 수 있는 권리’에 해당하여 원칙적으로 주택에 대한 비과세 규정이 적용되지 않으나 아래 요건을 모두 갖춘 입주권은 1세대 1주택으로 보아 비과세 한다.

① 「도시및주거환경정비법」 제48조의 규정에 따른 관리처분계획의 인가일(인가일 전에 기존주택이 철거되는 때에는 기존주택의 철거일) 현재 소득세법시행령 제154조 제1항의 규정에 해당하는 기존주택을 소유하는 1세대가

② 당해 조합원입주권을 양도하는 경우 양도일 현재 다른 주택이 없는 경우(일시적인 1세대 2주택에 해당하는 경우 포함) 동 입주권을 1세대 1주택으로 보아 비과세한다.(대법원 판례를 반영하여 2005.12.31. 소득세법 시행령 제155조제17항 개정)

V. 대체취득을 위한 일시적 1세대 2주택 비과세 특례

국내에 1주택을 소유한 1세대가 그 주택을 양도하기 전에 새로운 주택을 취득(자가건설 포함)하여 일시적으로 2주택이 된 경우 다른 주택을 취득한 날부터 1년 이내에 1세대 1주택 비과세요건을 갖춘 종전의 주택을 양도하는 경우에는 이를 1세대 1주택으로 보아 양도소득세를 비과세한다.

또한, 한국자산관리공사의 매각의뢰, 법원에 경매신청, 국세징수법에 의한 공매진행 중으로 인하여 새로운 주택 취득 후 1년 이내에 양도하지 못하는 경우에도 비과세된다.

1. 대체취득에 따른 일시 1세대 2주택 비과세 요건

- ① 1세대 1주택자인 거주자가 그 주택을 양도하기 전에 다른 주택을 새로이 취득하여 일시적으로 1세대 2주택이 된 경우에도 다음 각호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 1세대 1주택으로 보아 양도소득세를 비과세한다.
 - (가) 종전 주택은 양도일 현재 1세대 1주택 비과세 요건을 충족할 것
 - (나) 다른 주택을 취득한 날로부터 1년 이내에 종전주택을 양도할 것
- ② 1세대 1주택을 소유한 자가 다른 주택을 신축하고자 매입한 낡은 주택을 헐어버리고 나대지 상태로 보유하고 있는 동안에는 종전의 주택이 소득세법시행령 제154조 제1항의 규정에 해당하는 경우에는 1세대 1주택으로 본다.
- ③ 제2항의 경우에 있어서 주택을 신축하는 때에는 그 주택을 준공한 날부터 1년 이내에 종전의 주택을 양도하는 경우에 한하여 1세대 1주택으로 본다.

2. 일시적 1세대 2주택에 대한 예규변경내용

가. 일시 1세대 2주택 비과세 적용시 재건축주택은 기존주택의 연장으로 봄

소득세법시행령 제155조제1항에서 규정하는 일시적 1세대 2주택 비과세 특례규정 적용시 기존주택을 멸실하고 재건축하여 준공하는 경우 당해 재건축주택은 기존주택의 연장으로 본다. (재산 46014-10135, 2002.11.22.)

나. 1세대 3주택자가 순차로 2주택 양도시의 일시 1세대 2주택 적용여부

1세대 3주택자가 순차로 2주택을 양도시 먼저 양도한 주택은 과세받고 두 번째 주택을 양도하는 경우 두 번째 주택 양도시점에서 소득세법시행령 제155조제1항 규정의 요건에 해당하면 비과세 받을 수 있다.

3. 2주택을 동시 양도한 경우

납세자가 3년 이상 보유한 2채의 주택을 같은 날에 양도하는 경우 당해 거주자가 선택하는 순서에 따라 주택을 양도한 것으로 본다. (소득세법시행령 제154조제9항 개정)

Ⅵ. 상속으로 인한 1세대 2주택 비과세 특례

1. 상속주택 취득자가 일반주택 양도시 비과세 특례

상속받은 주택(피상속인이 상속개시 당시 2이상의 주택을 소유한 경우에는 다음 각 호의 순위에 따른 1주택을 말한다)과 그 밖의 주택(이하 이항에서 “일반주택”이라 한다)을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 비과세 규정을 적용한다.

- 피상속인이 2주택 이상을 상속하는 경우
다음 각 호의 선 순위에 따른 1주택을 위 특례대상 상속주택으로 본다.
- (1) 피상속인이 소유한 기간이 가장 긴 1주택
 - (2) 피상속인의 거주기간이 가장 긴 1주택
 - (3) 피상속인이 상속개시 당시 거주한 1주택
 - (4) 기준시가가 가장 높은 1주택(기준시가가 같은 경우는 상속인이 선택)

2. 공동상속주택 소수지분자 등이 일반주택 양도시 비과세특례

상속으로 인하여 여러 사람이 공동으로 1주택을 소유하게 된 경우 공동상속주택의 소수지분자가 당해 공동상속주택 외에 다른 주택(일반주택)을 양도하는 때에는 다른 주택에 대한 1세대 1주택 비과세 여부를 판정함에 있어서 공동상속주택은 소수지분자의 주택으로 보지 아니한다. 일반주택 양도에 따른 1세대 1주택 비과세 판정시 공동상속주택은 아래 순서에 해당하는 자가 당해 공동상속 주택을 소유한 것으로 본다.

- 일반주택 양도에 대한 비과세판정시 공동상속주택은 다음 각 호의 선순위에 따른 자의 주택으로 본다.
다음 각 호의 선 순위에 따른 1주택을 위 특례대상 상속주택으로 본다.
- (1) 상속지분이 가장 큰 상속인
 - (2) 당해 주택에 거주하는 자
 - (3) 최연장자 순으로 주택의 소유자를 판정한다

Ⅶ. 합가로 인한 일시적 1세대 2주택 비과세 특례

1. 노부모 봉양을 위한 합가시 비과세 특례

1세대 1주택자가 1주택을 가진 60세(여자의 경우 55세) 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함)을 동거봉양하기 위하여 세대를 합친 경우에는 세대를 합친 날로부터 2년 이내에 먼저 양도하는 주택(양도일 현재 3년 이상 보유 등)에 대하여는 양도소득세를 비과세 한다.

가. 일시적으로 2주택을 보유한 자와 1주택을 보유한 모가 세대를 합가한 날로부터 2년 내에 3년 이상 보유한 모명의의 주택 양도시 1세대 1주택 양도세 비과세 특례대상이 아니다.. (국심 2002전2580, 2003.1.11)

나. 아들이 1주택 소유상태에서 2주택을 소유한 노부모와 세대합가한 후 아들의 1주택을 양도하면, 양도당시 1세대 3주택에 해당되므로 노부모봉양 위한 1세대 1주택 비과세 대상이 아니다.(국심2003중 1253, 2003.6.10)

다. 세대가 다른 1주택을 가진 아들과 1주택을 가진 노부모가 세대를 합했다가 다시 분가하였다가 다시 세대를 합친 경우에는 그 최종 합친날로부터 2년 이내에 갖춘 1주택을 양도하는 경우에 소득세법시행령 제155조 제4항의 1세대 1주택 특례규정이 적용된다. (국심 2003중568, 2003.5.7.)

2. 혼인으로 인한 합가시 비과세 특례

1주택을 가진 자와 1주택을 가진 자가 혼인하여 일시적 1세대 2주택이 된 경우에는 그 혼인한 날부터 2년 이내에 먼저 양도하는 주택(양도일 현재 3년 이상 보유 등)에 대하여는 양도소득세를 비과세 한다.

Ⅷ. 지정문화재 등으로 인한 1세대 2주택 비과세 특례

「문화재보호법」 제2조제2항의 규정에 의한 지정문화재 및 동법 제46조제2항의 규정에 의한 등록문화재에 해당하는 주택과 일반주택을 국내에 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 일반주택을 양도하는 때에는 국내에 1개 주택만을 소유한 것으로 보아 1세대 1주택 비과세 여부를 판정한다. ☺